

**Erstbezug! Wunderschöne, toprenovierte Altbauwohnung
mit kleinem Balkon im 2. Liftstock! T15**



Objektnummer: 4976/1140
Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,58 m ²
Nutzfläche:	82,92 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	170,95 €
Sonstige Kosten:	105,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

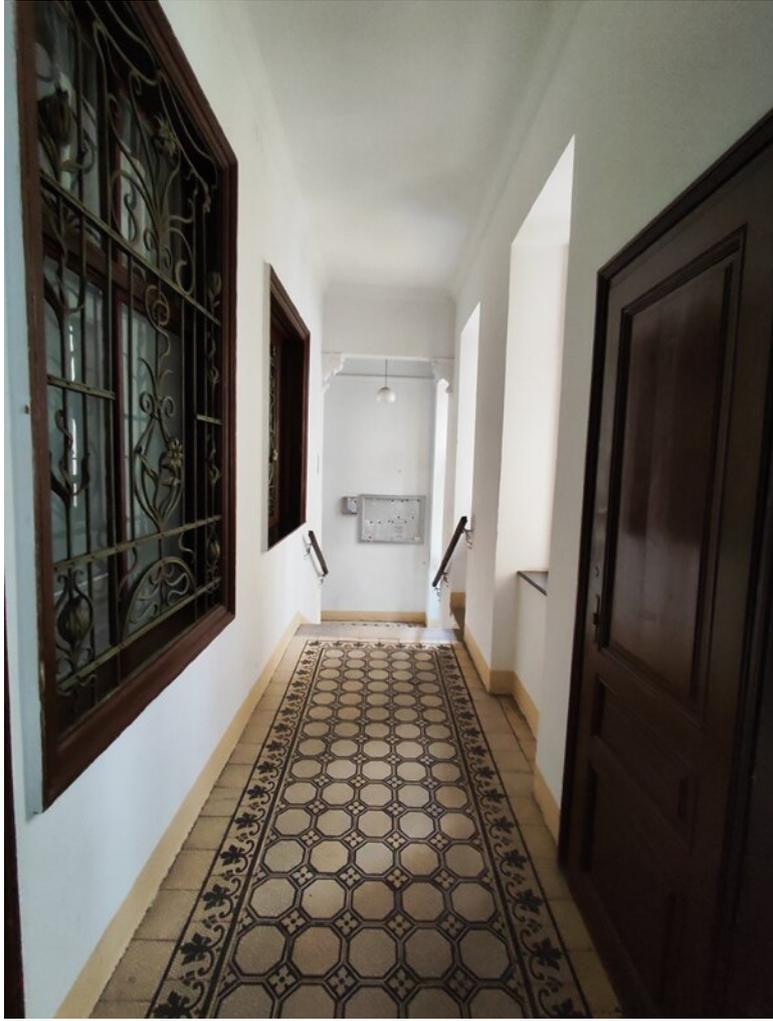
Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten





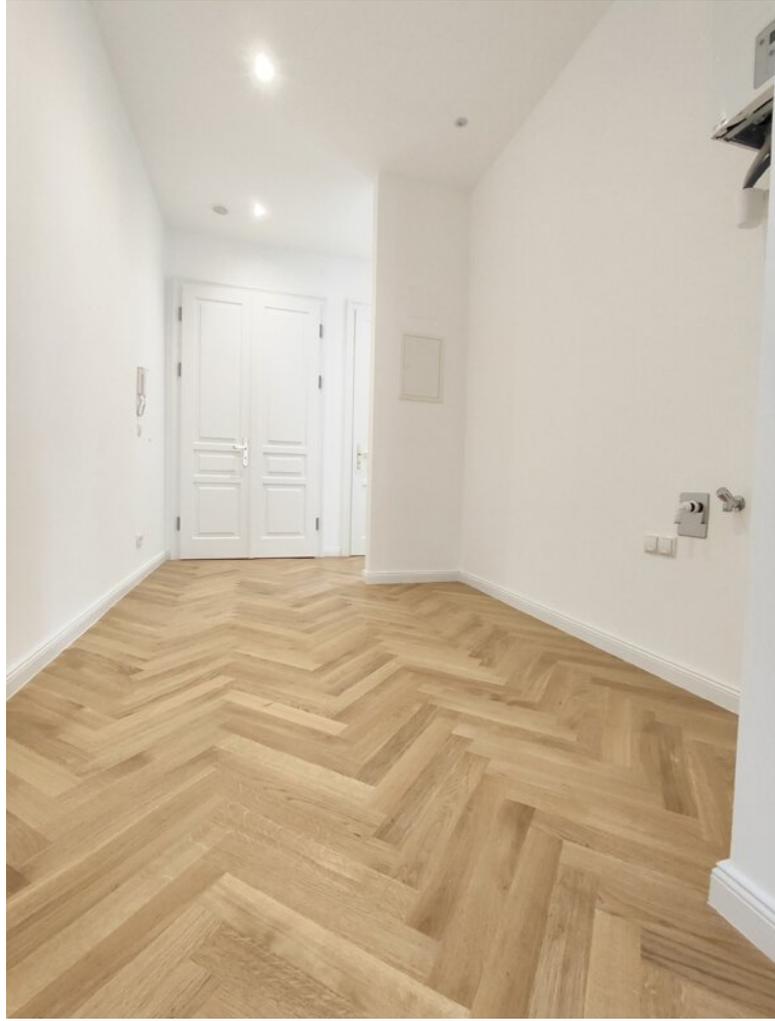












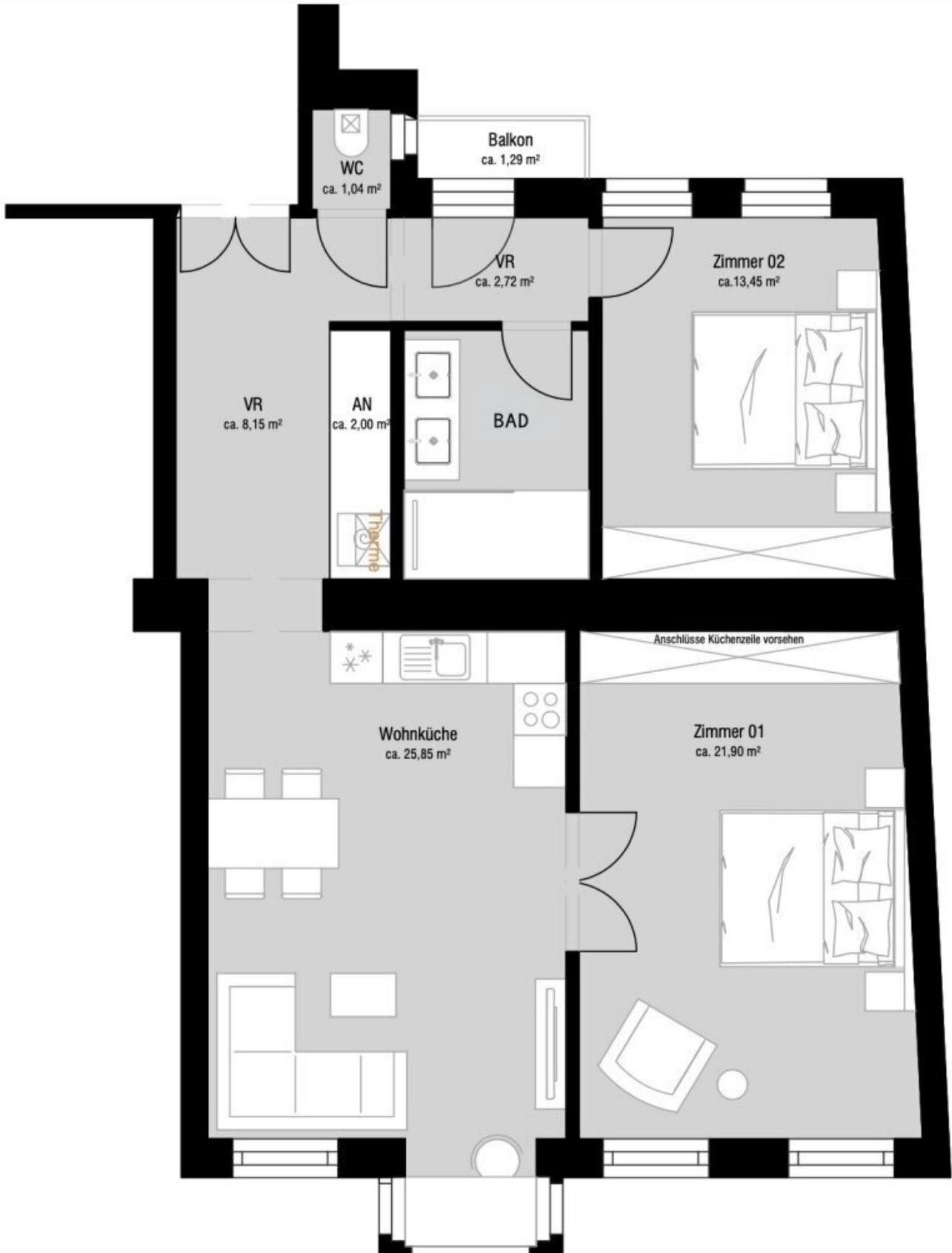












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH HOCHWERTIGER SANIERUNG!

Das sehr gepflegte Altbauhaus befindet sich in der Tivoligasse, Nähe Meidlinger Hauptstraße und dem Schönbrunner Schlosspark.

Alle Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in fussläufiger Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Niederhofstraße, Autobuslinien 9A und 63A) ist ebenso als sehr gut zu bewerten.

Es handelt sich um ein wunderschönes Jahrhundertwendehaus mit gegliederter Fassade, welches sich in gutem Zustand befindet.

Gegenständliche Wohnung Top15 befindet sich im zweiten Liftstock (Halbstock), und verfügt über 81,58 m² Wohnfläche, sowie einen kleinen Klopfbalkon mit ca. 1,34 m².

Räumlichkeiten: VR, große Wohnküche mit Erker, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit grosser bodenebener Dusche, WC mit Waschgelegenheit extra

Es handelt sich um einen Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung!

Es wurden alle Installationen (Heizung, Elektro, Wasser), Fenster, Bodenbeläge (Echtholzparkett Fischgrät Eiche, Feinsteinzeug in den Nassräumen) neu und sehr hochwertig hergestellt.

- Neue Kunststofffenster
- Fischgrät-Parkettböden Eiche Echtholz, großvornatige Fliesen (Feinsteinzeug) in den Nassräumen
- Neue Gasetagenheizung - Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und Top Ausstattung

Kaufpreis: € 549.000,-- , BK derzeit brutto inkl. Lift und Rücklage: € 276,65

Verfügbar ab sofort

Energieausweis: HWB 68,4, C

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap